

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

A Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für ein neues Baugebiet „Lehmenkaut“ am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Lohnweiler.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In der Gemeinde Lohnweiler besteht eine deutliche Nachfrage nach Bauland. Gleichzeitig gehen die momentan noch in geringem Umfang vorhanden, jedoch am Markt größtenteils nicht verfügbaren Flächenreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten zur Neige.

Zielsetzung der Planung ist es auch zukünftig Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen zu können. In erster Linie soll der Bebauungsplan den vorhandenen Eigenbedarf und die derzeitige Nachfrage nach Bauland in Lohnweiler befriedigen. Gleichzeitig soll durch einen zweiten Bauabschnitt der längerfristige Bedarf abgedeckt werden. Damit wird auch dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsbedarf Rechnung getragen. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die bestehende Attraktivität als Wohnstandort für eine angemessene, zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde zu nutzen. Langfristiges Ziel ist die Bereitstellung von rund 19 Baugrundstücken, in attraktiver, ortskernnaher Lage, wovon zunächst in einem ersten Bauabschnitt ca. 10 Baugrundstücke erschlossen werden sollen.

B Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Lohnweiler daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 05.05.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehmenkaut“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 23.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der begleitend zur Bauleitplanung erstellt wurde und der bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden kann.

Ebenfalls begleitend zur Bauleitplanung wurden von ARCADIS Consult GmbH die Fachplanungen für den Straßenbau und die Wasserwirtschaft sowie Gutachten zur Baugrunderkundung erstellt. Fachplanungen und Bodengutachten können bei der Verbandsgemeinde eingesehen werden.

C Grundlagen

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- die Machbarkeitsstudie „Neubaugebiet Lehmenkaut“ von ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern (Stand 12/2003) inkl. einer Erschließungs- und Entwässerungskonzeption,
- der städtebauliche Gestaltplan des Büros Bachtler • Böhme + Partner, Kaiserslautern (Stand 05/2005),
- der Fachbeitrag Naturschutz von ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern (Stand 10/2005),
- das geotechnische Flächengutachten (Baugrunderkundung Teil I) von ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern (Stand 04/2003).
- die geotechnische Beurteilung der Hangstabilität (Baugrunderkundung Teil II) von ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern (Stand 02/2005).

Die wesentlichen Ergebnisse aus den Planungsgrundlagen sind, soweit rechtlich möglich, in diese Begründung integriert, die einzelnen Gutachten und Untersuchungsberichte können erforderlichenfalls bei der Verbandsgemeinde eingesehen werden.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde des weiteren ermittelt, inwieweit Versorgungsträger durch die Planung betroffen sind. Zudem wurden Informationen von der Denkmalpflegebehörde und dem Kampfmittelräumdienst eingeholt.

Es wurden keine Aspekte ermittelt, die die Bebauung des Plangebietes negativ beeinflussen.

- Denkmalpflege: Gemäß Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege sind im unmittelbaren Bereich des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.
- Kampfmittelräumdienst: Dem Kampfmittelräumdienst liegen keine Anhaltspunkte für eine eventuelle Munitionsbelastung des Plangebietes vor.
- Saar Ferngas AG: Im Untersuchungsgebiet sind keine Gashochdruckleitungen verlegt.
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH: Es sind keine Anlagen der Gesellschaft betroffen.
- Arcor AG & Co.: Von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.
- Deutsche Telekom AG: Ein Anschluss des Gebietes an die Anlagen der Deutschen Telekom ist möglich.
- DB Telematik: Im Bereich der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse befindet sich das Streckenfernkabel F 28 Kaiserslautern - Lauterecken.
- Pfalzwerke AG: Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Mittelspannungsfreileitungen, Niederspannungsfreileitungen und Niederspannungskabel. Im Zuge der Neubaugebietserschließung werden Niederspannungskabel mitverlegt werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gemeinde Lohnweiler gehört zur Verbandsgemeinde Lauterecken und liegt im Landkreis Kusel, im Norden der Region Westpfalz. Das geplante Baugebiet selbst befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage von Lohnweiler.

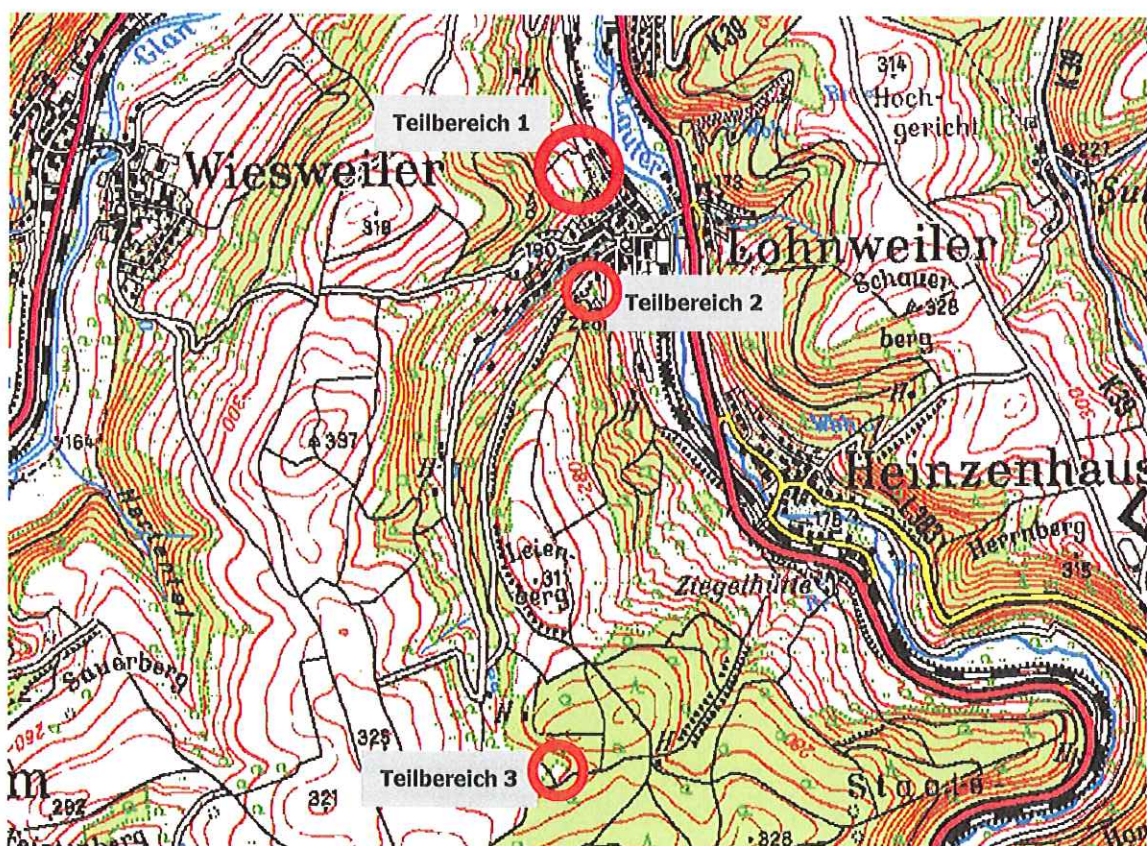
Begründung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmenkaut“ - Teilbereich 1 (Flächengröße ca. 3,58 ha) wird im Süden durch das Baugebiet „Im Flur“ sowie einen Fichtenbestand, der noch innerhalb des Plangebietes liegt, begrenzt. Im Osten grenzt das geplante Baugebiet an die Bebauung der Straße „Mühlacker“ an, im Westen an eine Waldfläche. Im Nordwesten bildet ein bestehender Wirtschaftsweg die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und im Nordosten das Flurstück 1548 unter Einbeziehung des Richtung des Gewässers Lauter verlaufenden Entwässerungsgrabens.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden für einen zweiten Teilbereich mit einer Fläche von ca. 0,73 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche liegt südwestlich der Ortslage von Lohnweiler (Flurstücke 671, 672 und 425/2).

Zusätzlich werden für den forstwirtschaftlichen Ausgleich - gelegen im Teilbereich 3 des Bebauungsplanes - Flächen südlich der Ortslage in Anspruch genommen (Teilfläche des Flurstück 568). Die Flächengröße beträgt ca. 0,30 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches inkl. der Parzellennummern des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches (Teilbereich 1, 2 und 3) beträgt rund 4,61 ha.



Lage des geplanten Baugebietes sowie der externen Ausgleichsflächen
(Quelle: TK 50, Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, 2003)

3 Bestandssituation

3.1 Nutzung und natürliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- Streuobstbestände unterschiedlicher Dichte und Altersstruktur (Teilbereich 1)
- Extensivgrünland (Teilbereich 1)
- Baum- und Strauchhecken (Teilbereich 1)
- Fichtenmonokultur (Teilbereich 1)
- verwilderte Streuobstbestände (Teilbereich 2)
- Wiesenbrache (Teilbereich 3)

Der größte Teil des geplanten Baugebietes wird derzeit von Streuobstbeständen unterschiedlicher Dichte und Altersstruktur eingenommen. Der dichteste Obstbaumbestand befindet sich im Osten des Plangebietes zwischen der Bebauung der Straße „Mühlacker“ und dem Flurstück 1510, das als Extensivgrünland genutzt wird. Weiter hangaufwärts setzt sich der Streuobstbestand fort, jedoch in geringerer Dichte als unterhalb und geht am Oberhang in einen Waldbestand aus Rotbuchen mit einzelnen Stieleichen und Lärchen über. Im Norden des Plangebietes verläuft ein geschotterter Fußweg mit hohlwegähnlichem Charakter, der im unteren Bereich von Baumhecken aus Traubeneiche, Weißdorn und Hartriegel, im oberen Bereich von einzelnen Eichen mit Stammdurchmessern bis zu 50 cm gesäumt wird.

Innerhalb des Fichtenbestandes ist von einer Bodenversauerung durch Nadelstreu auszugehen. Weitere Vorbelastungen des Plangebietes sind nicht bekannt. Die Streuobstbestände haben auf Grund ihrer Ausdehnung und ihrer Lage zwischen Bebauung und Waldrand eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und die Biotopvernetzung.

3.2 Topografie und Baugrundverhältnisse (Teilbereich 1)

Das geplante Baugebiet liegt auf einem Hang, der nach Osten geneigt ist. Beginnend auf ca. 179 m über NN steigt das Gelände im geplanten Baugebiet mit ca. 10 bis 15% durchschnittlicher Hangneigung bis auf 214 m über NN an. Unterhalb bzw. östlich des Baugebietes fällt das Gelände auf ca. 169 m über NN zur Bahnlinie Lauterecken - Kaiserslautern und nochmals zu dem Fließgewässer Lauter hin ab.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sowie des Bebauungsplanverfahrens wurden insgesamt zwei Baugrunderkundungen (geotechnisches Flächengutachten und geotechnische Beurteilung der Hangstabilität) durch die ACADIS Consult GmbH, Kaiserslautern durchgeführt.

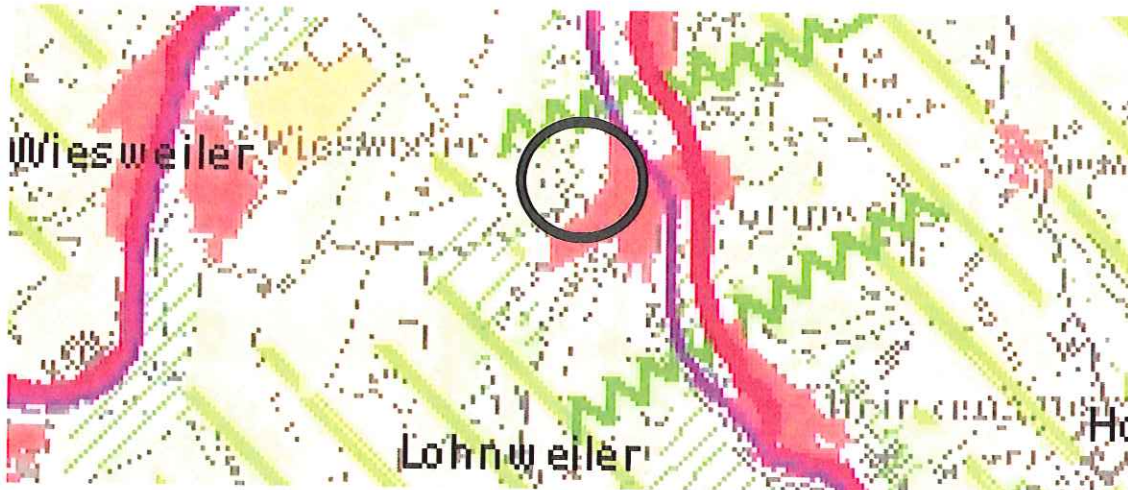
Wesentliche Ergebnisse für die Regenwasserbewirtschaftung sind:

- Auf Grund der sehr geringen Versickerungsfähigkeit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Hangbereich negativ zu bewerten.
- Eine Versickerung kann des weiteren nicht zugelassen werden, da es zum Aufstau der Sickerwässer im Hang oder zum Abfluss dieser Wässer in Richtung des geneigten Hanges kommen kann. Es besteht die Gefahr, dass die Sickerwässer im unteren Bereich des Hanges wiederaustreten und Schäden an der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Mühlacker“ verursachen.
- Durch die gezielte Versickerung ist es zudem nicht auszuschließen, dass das bestehende Gleichgewicht im Hang gestört wird und es im ungünstigsten Fall zu Hangbewegungen kommen kann.

D Vorgaben übergeordneter Planungen

1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland -Pfalz.



Ausschnitt aus dem ROP Westpfalz (Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Westpfalz, 2004)

Der seit Herbst 2004 gültige ROP Westpfalz weist die Ortslage von Lohnweiler als Siedlungsfläche Wohnen und Teile der umliegenden Flächen als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz bzw. für Wald und Forstwirtschaft aus. Für die betreffende Fläche selbst besteht keine flächenhafte Aussage.

Der ROP sieht für die wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinden sogenannte Schwellenwerte (bzw. Orientierungswerte) vor. Dies sind auf einen Planungshorizont von 10 Jahren bezogene Flächenvorgaben für die gemeindliche Entwicklung, die durch die kommunale Bauleitplanung in begründeten Fällen geringfügig überschritten werden dürfen.

Für die Gemeinde Lohnweiler beträgt der Orientierungswert 1,0 ha, die zulässige Abweichung davon max. 1,0 ha. Die Festlegung des Orientierungswertes beruht auf einem Quantifizierungsansatz, der sich für Lohnweiler wie folgt darstellt: Zuwachs von 4,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 20 Wohneinheiten je Hektar.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Lehmenkaut“ schlägt 19 Baugrundstücke (mit einer angestrebten Bebauung mit Einfamilienhäusern), die in zwei Bauanschnitten auf einer Nettowohnbaufläche von 1,4 ha verwirklicht werden sollen, vor.

Die Überschreitung des Schwellenwertes begründet sich einerseits durch die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Erschließung und der naturräumlichen Ausgangsbedingung, andererseits soll Lohnweiler den Bedarf der Nachbargemeinde Heinzenhausen von 0,7 ha kompensieren. Da für die an die Gemeinde Lohnweiler angrenzende Gemeinde Heinzenhausen (von der Regionalplanung mit der besonderen Funktion Wohnen versehen) keine adäquaten Bauflächen, die eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Bebauung ermöglichen, bestehen.

Unter Inanspruchnahme der Abweichungsregel des ROP, Kapitel 2.5.1, kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Genehmigungsdatum 01.06.2006) sind die betroffenen Flächen entsprechend der geplanten Nutzung dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

E Fachplanerische Vorgaben / Umweltverträglichkeit

1 Fachplanerische Vorgaben

1.1 Geotechnische Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sowie des Bebauungsplanverfahrens wurden insgesamt zwei Baugrunderkundungen (geotechnisches Flächengutachten und geotechnische Beurteilung der Hangstabilität) von ACADIS Consult GmbH, Kaiserslautern durchgeführt.

Folgende wesentlichen Ergebnisse können festgehalten werden:

Hangstabilität

Weder die Morphologie noch der Bewuchs des Plangebietes weisen Anzeichen rezenter Hangbewegungen auf. Keine der im Fels eingemessenen Trennflächen kann auf Grund seiner Raumlage als potenzielle Gleitfläche wirken, da das Einfallen nicht hangparallel ist.

Auf Grund ihres hangparallelen Einfallens ist nur die Grenzfläche Festgestein-Lockergestein als potenzielle Gleitfläche denkbar. Wegen der deutlichen Tiefenlage und der geringen Neigung kann jedoch eine Hangbewegung ausgeschlossen werden.

Werden im Zuge der Bebauung Einschnitte erstellt, deren Böschungen dauerhaft in den Hanglehmen liegen und die standsicher bleiben sollen, so ist eine Neigung von 1 : 2,5 nicht zu überschreiten. Im Falle, dass diese Einschnitte in die Schicht Hangschutt (Schicht 3b) oder Flussablagerungen (Schicht 4) eingreifen, muss mit Material der Schicht Hanglehm (Schicht 3a) in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m abgedeckt werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser in die tieferen Hangschichten ist zu verhindern.

Aufgehaldetes Material der Schicht Hanglehm (Schicht 3a) ist vor Witterungseinflüssen zu schützen (z.B. durch Planen). Ist der Wassergehalt im Zuge der Erdarbeiten mehr als 2% oberhalb des optimalen Wassergehalts, so kann mit Kalkzugabe konditioniert werden.

Grundwasser

Grundwasserleiter ist die Schicht Flussablagerungen (Schicht 4), der darunter anstehende Tonstein (Schicht 5) wirkt als Grundwasserstauer.

Mit dem Auftreten von Schicht- und Stauwasser ist witterungsabhängig bis zur Geländeoberfläche zu rechnen.

Angaben zur Versickerung

Weder der Oberboden (Schicht 1) noch die Hanglehme (Schicht 3a) sind auf Grund der geringen Durchlässigkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Eine Versickerung in die Schichten Hangschotter (Schicht 3b) und Fels (Schicht 5) kann nicht empfohlen werden, da es zum Aufstau der Sickerwässer im Hang oder zum Abfluss dieser Wässer in Richtung des geneigten Hanges kommen kann. Es besteht die Gefahr, dass die Sickerwässer im unteren Bereich des Hanges wiederaustreten und Schäden an der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Mühlacker“ verursachen.

Durch die gezielte Versickerung ist es zudem nicht auszuschließen, dass das bestehende Gleichgewicht im Hang gestört wird und es im ungünstigsten Fall zu Hangbewegungen kommen kann. Es wird daher die geregelte Ableitung des Niederschlagswassers für das gesamte Neubaugebiet empfohlen.

Hinweise zum Straßenbau

Materialien der Schicht 1 (Oberboden) sind grundsätzlich nicht als Straßenplanum geeignet und auszukoffern. Die bindigen Böden der Schicht 2 (Auffüllungen) sind der Frostempfindlichkeitsklasse F3 nach ZTVE zuzurechnen. Für schwach bindige Erdstoffe der Schicht 3a der Bodenklassen GU und SU sollte ohne weitere Untersuchungen die Frostempfindlichkeitsklasse F2 angesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass das in der ZTVE auf dem Planum nachzuweisende Verformungsmodul $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/qm}$ in den Hanglehmen nicht natürlich vorhanden und ein Bodenaustausch erforderlich ist. Die örtlich anstehenden nicht bindigen Böden der Schicht 3b können der Frostempfindlichkeitsklasse F1 zugerechnet werden. Das auf dem Planum nachzuweisende Verformungsmodul $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/qm}$ kann durch Nachverdichtung erreicht werden. Die verdichteten Erdstoffe sind nach der Verdichtung umgehend vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Werden im Zuge der Erschließung Einschnitte erstellt, deren Böschungen dauerhaft in den Hanglehmen liegen und die standsicher bleiben sollen, so ist eine Neigung von 1 : 2,5 nicht zu überschreiten. Im Falle, dass diese Einschnitte in die Schicht 3b oder Schicht 4 eingreifen, muss mit Material der Schicht 3a in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m abgedeckt werden.

Es wird zusätzlich empfohlen Straßen und Wege mit Asphaltdecken zu befestigen, da so ein Eintrag von Wasser in den wasserempfindlichen Untergrund vermieden wird.

Hinweise zur Bauausführung

Bei Erdarbeiten in der Schicht 3a ist zu beachten, dass die Hanglehme witterungsempfindlich und gegebenenfalls gegen Aufweichen zu schützen sind. In den steinigem Bereich der Schicht 3b und der Schicht 5 ist mit geologisch bedingtem Mehraushub zu rechnen.

Baugrubenböschungen als kurzfristige Geländeanschnitte von wenigen Monaten können bis in eine Tiefe von 3,0 m mit $\leq 45^\circ$ Neigung hergestellt werden. Bei größeren Tiefen oder höheren Böschungsneigungen ist die Standsicherheit durch einen Sachverständigen rechnerisch nachzuweisen. Die Rückverfüllung der Arbeitsräume hat mit Material der Schicht Hanglehm (Schicht 3a) zu erfolgen, um Wasserzutritte in den Untergrund zu vermeiden. Es ist ein Verdichtungsgrad $D_{Pr} \geq 97\%$ zu realisieren.

Im Hinblick auf einen möglichen niederschlagsabhängigen Schichtwasseraufstau auf der Oberfläche der Schicht 5 sind Böschungen an der Schichtgrenze der Bodenschicht 3a/3b zur Bodenschicht 5 mit einer Zwischenberme herzustellen und gegebenenfalls mit einem Auflastfilter zu sichern.

Bei unzureichenden Platzverhältnissen kann der Aushub bis zur Erkundungstiefe mit einem Systemverbau oder einer Trägerbohlwand erfolgen. Ein vollflächiger Verbau ist auch in der

Begründung

Schicht 5 erforderlich, da der anstehende Fels teilweise als stark zerlegt bzw. verwittert im Sinne der EAB (EB 38) einzustufen ist. Zur Fassung von Schicht- und Tagwässern sind in den Baugruben Drainagegräben zur Wasserfassung vorzusehen.

Um Einschnitte in den Hang möglichst gering zu halten, sollte sich die Stellung der Gebäude am Verlauf der Höhenlinien orientieren.

Hinweise zur Gründung von Gebäuden

Wegen der stark wechselnden Bodenarten in der Gründungsfuge und der Wasserempfindlichkeit der bindigen Böden werden allgemein steife Kellerkästen / Gründungen empfohlen. Die Gebäudegründung kann auf ausgesteiften Einzelfundamenten (rasterartig) oder einer bewehrten Bodenplatte erfolgen. Die Kelleraußenwände sind gegen zeitweise drückendes Grund- und Schichtwasser nach DIN 18195 zu sichern. Das Untergeschoss sollte daher der Einfachheit halber in Betonbauweise (WU-Beton) hergestellt werden.

Die Schicht 1 (Oberboden) ist auf Grund des hohen Anteils organischer Materialien nicht zur Gründung von Bauwerken geeignet. Die nur unmittelbar am nordöstlichen Plangebietsrand im Grenzbereich zum Baugebiet „Am Mühlacker“ bis in eine Tiefe von rund 3,0 m befindlichen Auffüllungen (Schicht 2) sowie der anstehende Fels (Schicht 5) sind für Gründungen mit Bodenplatte ausreichend tragfähig. Die Schicht 3 (Hanglehm und Hangschutt) ist bei geringen zu erwartenden Setzungen zur Gründung von Bauwerken gut tragfähig.

Mischgründungen in den Bodenschichten 2 und 3 sind auf Grund der unterschiedlichen Setzungseigenschaften von Fels und Lockergesteinen zu vermeiden (Setzungsdifferenzen). Gegebenenfalls sind die Setzungsdifferenzen durch erhöhten Bodenaustausch zu reduzieren.

1.2 Wasserwirtschaftliche und entwässerungstechnische Rahmenbedingungen

Für die Oberflächenentwässerung ist es gemäß § 2 des LWG oberstes Ziel, das von versiegelten Flächen abfließende Regenwasser direkt auf den Grundstücken zu versickern, zurückzuhalten oder zu verdunsten.

Auf Grund der durchgeführten Baugrunderkundung wird jedoch von einer breitflächigen Versickerung in größerem Umfang auf den Baugrundstücken abgeraten. Einerseits weisen die anstehenden Bodenschichten teilweise eine nur geringe Durchlässigkeit auf, andererseits kann durch eine Versickerung in die durchlässigeren Schichten die Hangstabilität gestört werden. Im ungünstigsten Fall kann es zu Hangbewegungen kommen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die Sickerwässer im unteren Bereich des Hanges wieder austreten und Schäden an der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Mühlacker“ verursachen.

Um dennoch die Vorgaben gemäß LWG erfüllen zu können wird empfohlen im Bebauungsplan ein spezifisches Rückhaltevolumen mit mindestens 50 l/qm befestigter Fläche auf den Privatgrundstücken festzusetzen. Die dezentralen Rückhaltemaßnahmen (hier: Zisternen) sollen das gesamte Oberflächenwasser der Dachflächen und sonstigen an das private Entwässerungssystem angeschlossenen befestigten Flächen aufnehmen. Von den Baugrundstücken ist ein Notüberlauf aus den Zisternen an die öffentlichen Oberflächenentwässerungseinrichtungen vorzusehen.

Die zur Verkehrserschließung vorgesehenen Straßen und Wege werden über Regenwasserkanäle entwässert. Die Leitungsrichtung soll nach Norden erfolgen, da an der Straße „Mühlacker“ ein offener Graben mit Durchlässen unter der Straße und der Bahnlinie zur Lauter hin vorhanden ist.

Gemäß §§ 61 / 62 LWG muss ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich für die nicht durch Zisternen ausgeglichenen Flächen erbracht werden. Hierfür bietet sich ein zentrales Rückhalte- / Versickerungsbecken an. Als Standort ist der Wiesenbereich nördlich der geplanten Bauflächen geeignet.

Begründung

Von dort kann dann über vorhandene Gräben und Durchlässe an das bestehende Oberflächenwasserableitungssystem, zur Lauter hin, angeschlossen werden.

Auf Grund der Tiefenlage der talseitigen Bebauung sind besondere Maßnahmen erforderlich, um alle Hausanschlüsse von der Zisterne an den Regenwasserkanal anschließen zu können. Durch entsprechende Führung der Regenfallrohre der talseitigen Dachflächen ist ein Anschluss im Freigefälle von der Zisterne an den Regenwasserkanal jedoch möglich. Eine Ableitung des talseitigen Fallrohres bis zum talseitigen Geländeniveau würde eine Hebeanlage erforderlich machen.

Im Bereich des Straßenhochpunktes ist der Regenwasserkanal mit Übertiefe zu verlegen.

2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung nach dem Europarechtanpassungsgesetz (EAG-Bau) vom 24.07.2004 (BGBl. I, S.1359) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts erstellt wird, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist.

Nach der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 zum UVPG) kommt für den Bebauungsplan „Lehmenkaut“ auf Grund folgender Faktoren eine „UVP-Pflicht nach Maßgabe des Landesrechts“ gemäß § 3 d UVPG in Frage:

A) Anlage 1 Nr. 17.1.2 - Forstliches Vorhaben

Erstaufforstung im Sinne des Bundeswaldgesetzes mit weniger als 50 ha Wald.

B) Anlage 1 Nr. 17.2.2 - Forstliches Vorhaben

Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit weniger als 10 ha Wald.

Gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 UVPG hätten die einzelnen Bundesländer spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des UVPG die dem § 3 d UVPG entsprechenden Vorschriften bezüglich einer UVP-Pflicht nach Maßgabe des Landesrechts erlassen oder bestehende Vorschriften anzupassen müssen. Da nach Auskunft des Ministerium für Umwelt und Forsten vom 05.07.2005 seitens des Landes Rheinland-Pfalz keine entsprechenden Vorschriften erlassen wurden, gilt § 25 Abs. 5 Satz 2 UVPG, der besagt, dass für das geplante Vorhaben gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine All-gemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Ergebnis:

Vor diesem Hintergrund wurden im Fachbeitrag Naturschutz Aussagen zur Umweltverträglichkeit getroffen, mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Lohnweiler hat in seiner Sitzung am 10.03.2006, im Rahmen der pflichtgemäßen Abwägung festgestellt, dass auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen, im Rahmen der Trägerbeteiligung ermittelten Aspekte eine UVP nicht erforderlich ist.

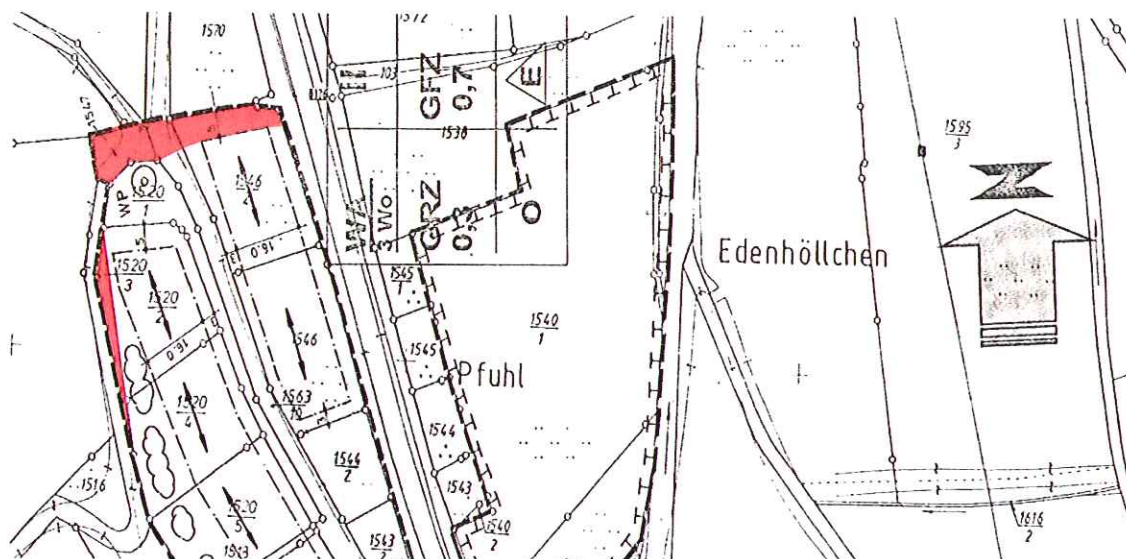
Die im UVP-Gesetz vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachung über die Entbehrlichkeit einer UVP wird durch die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB a.F. im Rahmen der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ersetzt.

F Überlagerung mit bestehenden Satzungen

1 Ergänzungssatzung „Mühlacker“

Der zukünftige Bebauungsplan „Lehmenkaut“ überlagert teilweise die Ergänzungssatzung „Mühlacker“. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Die Ergänzungssatzung „Mühlacker“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, wo sie von dem Bebauungsplan „Lehmenkaut“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung „Mühlacker“ (farbig: Überlappungsbereich mit Bebauungsplan „Lehmenkaut“)

G Darlegung zum städtebaulichen Konzept

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Lehmenkaut“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen
- baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen und zukünftigen Entwicklung des Gebietes,

Begründung

- Bebauung und Erschließung werden durch die relativ starke Hangneigung beeinflusst; Gebäudehöhen sollten auf die Topografie abgestimmt sein, unmaßstäbliche Höhen sollten vermieden werden
- funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung unter Nutzung bestehender Anschlussmöglichkeiten,
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden,
- sowie Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.
- Gemäß dem Wunsch der Gemeinde soll das Baugebiet so entwickelt werden, dass eine Erschließung in zwei Bauabschnitten möglich ist.

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes (Teilbereich 1)

Die Anbindung des Plangebietes verläuft über die „Flurstraße“. Daneben wird eine Anbindung für Fußgänger- und Radfahrer an das im Norden liegende Wegesystem geschaffen sowie ein Wirtschaftsweg, der insbesondere die Erreichbarkeit der Parzelle 845 und 1505 gewährleisten soll neu geschaffen.

Die interne Erschließung des Planungsgebietes wird im Rahmen des ersten Bauabschnittes über eine Stichstraße, die bei Umsetzung des zweiten Bauabschnittes zu einer Ringstraße ausgebaut wird, gewährleistet.

3 Infrastruktur

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen im Ort bzw. der näheren Umgebung abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erlaubt im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Schmutzwasserentsorgung wird in einem separaten Kanal mit Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Flurstraße erfolgen. Auf Grund des Geländeverlaufs müssen bereichsweise Übertiefen in Kauf genommen werden. Auf Grund der Tiefenlage der talseitigen Bebauung kann voraussichtlich nur das Erdgeschoss im Freispiegelabfluss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Für tiefer liegende Gebäudeflächen werden daher voraussichtlich Hebeanlagen erforderlich.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers liegt eine Entwässerungskonzeption vor. Das Konzept sieht vor, dass die zur Verkehrserschließung vorgesehenen Straßen und Wege über Regenwasserkanäle entwässert werden. Die Leitungsrichtung soll nach Norden erfolgen, da an der Straße „Mühlacker“ ein offener Graben mit Durchlässen unter der Straße und der Bahnlinie zur Lauter hin vorhanden ist. Des Weiteren ist auf jedem Grundstück eine dezentrale Regenrückhaltung in Form einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 50 l/qm befestigter Fläche zu errichten (Rechenbeispiel: 150 qm befestigte Fläche ergibt ein Zisternenvolumen von 150 qm x 50 l/qm = 7.500 l, entspricht 7,5 cbm). Von den Baugrundstücken ist zudem ein Notüberlauf aus den Zisternen an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen vorzusehen.

Um den Forderungen der §§ 61/62 LWG bezüglich des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs gerecht zu werden, wird im nördlichen Anschluss an das Baugebiet ein zentrales Rückhalte- / Versickerungsbecken errichtet.

4 Landespflegerische Bewertung

Zur landespflegerischen Beurteilung wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz erstellt, dessen wesentliche Inhalte hier nur verkürzt wiedergegeben werden.

Durch die geplante Bebauung im Randbereich von Lohnweiler und die damit einhergehende Inanspruchnahme von Naturgütern entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Für das Planungsgebiet kommt es insgesamt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Abtrag und Umlagerung von Oberboden
- Versiegelung von Boden
- Rodung von Streuobstbeständen
- Rodung von Baum- und Strauchhecken
- Verlust von Grünland
- Gefährdung angrenzender Vegetation
- Eingriff in das Landschaftsbild durch Bebauung in exponierter Hanglage

Die schwerwiegendsten Eingriffe sind hierbei in der Rodung der Streuobstbestände, der Flächenversiegelung und der mit der Errichtung der Baukörper einhergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu sehen.

Die Eingriffe werden entsprechend der Maßgaben des Fachbeitrages Naturschutz z.T. innerhalb des Baugebietes (Teilbereich 1) und z.T. durch externe Maßnahmen (Teilbereich 2) sowie durch eine forstwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme (Teilbereich 3) kompensiert.

Bei Durchführung der Festsetzungen des Fachbeitrages Naturschutz sowie der forstwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahme ist ein Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in absehbarer Zeit möglich.

H Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ nach § 4 BauNVO vor.

Im Plangebiet wird die Art der zulässigen Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sollen zum einen im Ortskern verbleiben - weitere als die bestehenden Flächen sind zur Zeit für die Gemeinde Lohnweiler nicht erforderlich - und zum anderen ist auf Grund der Lage und der Größe der Plangebietsfläche eine derartige Nutzung ungünstig und würde des weiteren auch zu nicht gewünschten gebietsfremden Verkehren, Emissionen und Nutzungskonflikten führen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre, Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben.

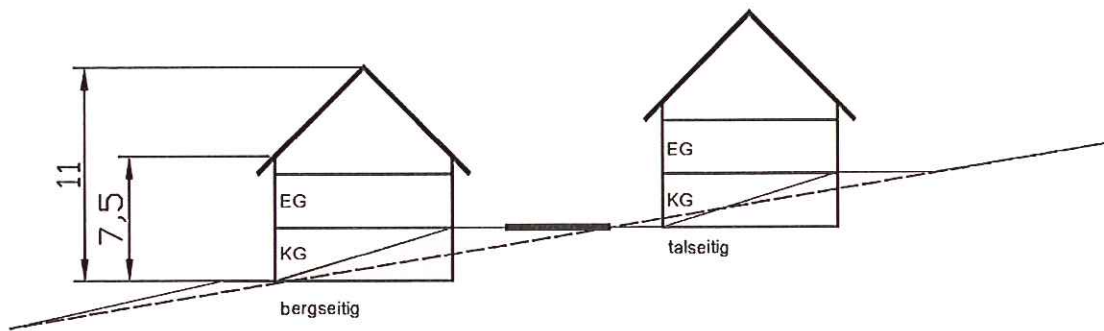
1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe.

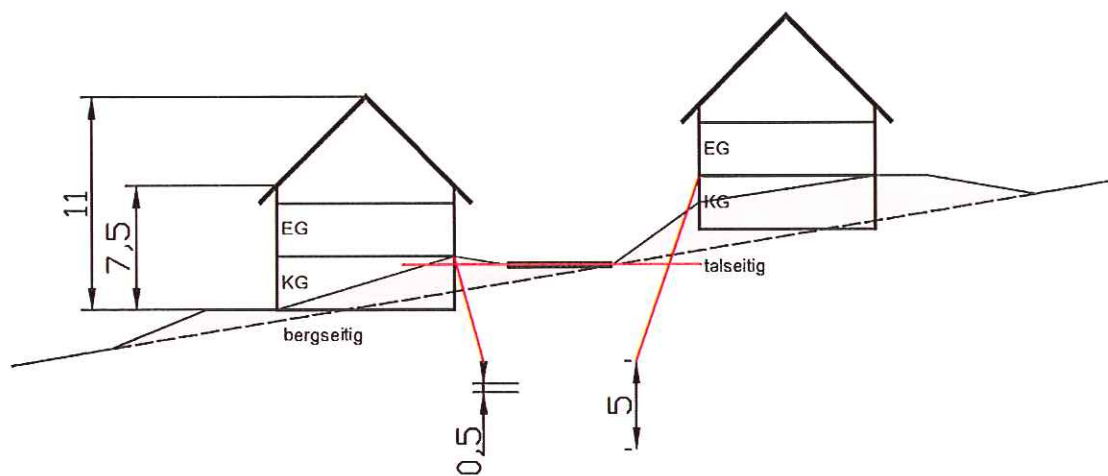
Mit der Unterschreitung der nach der BauNVO zulässigen Höchstwerte für GRZ und GFZ soll eine Verringerung der Bodenversiegelung und damit auch eine Verringerung des landespflegerischen Ausgleichsbedarfes und des Eingriffes in das natürliche Abflussregime des Niederschlagswassers bewirkt werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Im vorliegenden Fall werden Bebauung und Erschließung deutlich durch die relativ starke Hangneigung beeinflusst. Dementsprechend erfolgten die Höhenfestsetzungen so, dass bei einer Erschließung von der Talseite aus max. zwei Geschosse sichtbar sind und bei einer Erschließung von der Bergseite aus nur ein Geschoss erkennbar ist, um unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu vermeiden. Zur Verdeutlichung der Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen dienen die beiden nachfolgenden Skizzen:

Begründung



Schnittskizze A zur Veranschaulichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung



Schnittskizze B zur Veranschaulichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bestimmt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird im gesamten Plangebiet zugunsten einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt daher ausschließlich durch Baugrenzen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Hinblick auf eine möglichst flexible und der Topografie angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke relativ großzügig bemessen.

Bezüglich Bauform, Kubatur und äußerer Gestalt soll sich das Baugebiet zum einen an der angrenzenden Wohnbebauung, die durch freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelte Doppelhäuser geprägt ist, orientieren. Zum anderen den prägenden landschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Aus diesem Grund ist eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern und ähnlichem nicht erwünscht, sondern es sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit seitlichem Bauwuch zulässig.

1.4 Mindestgröße von Baugrundstücken

Um durch Grundstücksteilungen eine Erhöhung des Überbauungsgrades in einen städtebaulich unerwünschten Bereich zu vermeiden wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 450 qm festgesetzt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen auch über die Baugrenzen hinaus errichtet werden und nach den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz auch auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Zur Schaffung eines klar gegliederten Straßenraumes sind jedoch bauliche Nebenanlagen zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Versorgungsanlagen (z.B. für Schaltkästen für Telefon und Elektrizität) sowie Standplätze für Müllbehälter, die zweckmäßiger Weise in der Nähe des öffentlichen Straßenraumes errichtet werden sollten.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen ist eine Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Grundstücken möglich. Die Ausweisung von gesonderten Stellplatzflächen ist daher nicht erforderlich. Ausnahmsweise können auch gefangene Stellplätze bei der Ermittlung des erforderlichen Stellplatznachweises angerechnet werden. Stellplätze können grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen und Carports.

Mit dieser Beschränkung von Garagen und Carports auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen soll ein „Zuparken“ und Verbauen der Gartenbereiche ausgeschlossen werden.

Auf Grund der geringen Straßenraumbreite birgt eine direkte Ausfahrt aus der Garage in den öffentlichen Straßenraum ein mitunter erhebliches Unfallrisiko. Daher ist vor der Garage eine hinreichende Stellfläche vorzusehen, so dass das Öffnen und Schließen der Garage ohne Behinderung des Straßenverkehrs möglich ist. Darüber hinaus ist auch aus gestalterischen Gründen der Einbau von Garagen in den Straßenraum nicht erwünscht.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal zwei begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung ortsuntypischer Appartementshäuser zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnte. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken. Diese Festsetzung dient auch der Sicherung des angestrebten hohen Anteils an Wohneigentum im Gebiet.

1.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentliche Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion kann die innere Erschließung des Plangebietes in flächensparender Form erfolgen. Die Wohnstraßen sind 6,0 m breit. Sie sollten als „verkehrsberuhigte Bereiche“ (Zeichen 325/326 StVO) gewidmet und als Mischflächen gestaltet werden. Dies stellt einen der städtebaulichen Struktur angepassten Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer sicher. In einem solchen Straßenraum sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Da Fahrzeuge nur Schrittgeschwin-

Begründung

digkeit fahren dürfen, kann der Straßenraum auch für Kinderspiel und Aufenthalt genutzt werden, was die Wohnqualität erhöht.

Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen gehen stellenweise über den Bedarf für die zukünftige Straßengestaltung hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

Da ausgeschlossen werden soll, dass die gesamte Vorgartenzone als Stellplatzfläche genutzt wird, darf je Grundstück nur eine Zufahrt von maximal 5,00 m Breite vom öffentlichen Straßenraum aus erfolgen. Dies ermöglicht die unmittelbare Zufahrt u.a. einer Doppelgarage.

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann gewährleistet werden. Dabei ist im Rahmen der Abwasserbeseitigung eine getrennte Sammlung und Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Auf Grund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist sowohl eine breitflächige, als auch eine punktuelle Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Zusätzlich besteht auf Grund der Hanglage die Gefahr einer Beeinträchtigung der tiefer liegenden Grundstücke durch veränderte unterirdische Abflussverhältnisse.

Auf der Forderung des § 2 LWG jedoch nachzukommen, wird nördlich des Baugebietes ein zentrales Rückhalte-/Versickerungsbecken errichtet. In dieses Becken wird das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser über ein Kanalnetz eingeleitet. Auch die auf dem privaten Grundstücken über die in Regenwasserzisternen hinausgehende, zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge, wird mit Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal in dieses eingeleitet. Vom Rückhaltebecken erfolgt eine gedrosselte Entleerung zur Lauter hin.

Durch die Errichtung eines offenen Regenrückhalte-/Versickerungsbeckens wird zudem der gemäß §§ 61, 62 LWG geforderte wasserwirtschaftlicher Ausgleich gesichert.

1.9 Leitungsrechte

Die Festsetzung von Leitungsrechten ist Voraussetzung für die Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, wenn diese über Grundstücke in fremdem Eigentum geführt werden müssen.

Um die im Planungsgebiet vorhandenen Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -kanäle, den Bestand dieser Leitungen sowie deren Unterhaltung sicherzustellen, wurden in der Planzeichnung entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. Die Rechte sind grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und werden zugunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers eingetragen.

1.10 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Auf Grund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der Plangebietsstraßen Geländeeinschnitte und -aufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen privaten Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche zu ermöglichen.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Thematik des Ausgleichs von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§§ 18 und 21 BNatSchG) zu bewältigen.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der begleitend zur Bauleitplanung von ARCADIS Consult GmbH, Kaiserslautern aufgestellt wurde. Zweck des Fachbeitrages Naturschutz ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der Fachbeitrag Naturschutz legt zudem die auf Grund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes fanden.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigung des Naturhaushalts möglichst gering halten bzw. vermeiden sollen und die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sollen im Umfeld des Eingriffs möglichst gleichwertig wiederhergestellt werden.

Im Bebauungsplan wurden daher in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern. Sie sollen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen.

Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Fachbeitrag Naturschutz erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Die Zielvorstellungen des Fachbeitrages Naturschutz wurden - soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage bietet - in den Bebauungsplan integriert. Nicht festsetzbare Ziele wurden als Hinweise aufgenommen.

Da die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des geplanten Baugebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind externe Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 1,03 ha (Teilbereich 2: 0,73 ha; Teilbereich 3: 0,30 ha) zu erbringen.

Aus diesem Grund wurden, zusätzlich zu den im eigentlichen Baugebiet getroffenen grünordnerischen bzw. landespflegerischen Festsetzungen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 des Bebauungsplanes ergänzende landespflegerische und forstwirtschaftliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Folgende Vorgaben des Fachbeitrages Naturschutz werden unter anderem umgesetzt:

- Die Rodung von Fichten und die Neuanlage von Obstwiesen innerhalb des Geltungsbereiches dient als Teilausgleich für die Rodung von Obstwiesen, die Flächenversiegelung und den Eingriff in das Landschaftsbild.
- Die Wiederherstellung aufgegebener Obstwiesen außerhalb des Geltungsbereiches dient der vollständigen Kompensation der Rodung von Obstwiesen.
- Die Ergänzung der Baum- und Strauchhecken entlang des Hohlweges im Norden des Plangebietes gleicht verloren gehende Baum- und Strauchhecken aus.
- Die Herstellung von Extensivgrünland dient als Ausgleich für die Überbauung von Grünland sowie zur Teilkompensation der Flächenversiegelung.
- Die Anlage einer naturnahen Speicherkaskade dient dem Ausgleich für den Eingriff in das Wasserpotenzial durch Versiegelung und dem vorübergehenden Verlust von Grünland im Bereich der Speicherkaskade.
- Der Hinweis auf die Verwendung des Oberbodens dient dem sparsamen Umgang mit Boden.
- Die Verwendung nicht vollversiegelnder, begrünungsfähiger Materialien für die Befestigung von Gehwegen, Hauszufahrten, Höfen und Stellplätzen dient der Erhaltung von Teilfunktionen der Böden und der Minimierung von Eingriffen.
- Der Hinweis auf den Schutz angrenzender Vegetationsbestände vermeidet unnötige Beeinträchtigungen.

Die getroffenen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden vorab mit der Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde (ehem. Untere Landespflegebehörde), abgestimmt. Die Realisierung des externen Ausgleichs im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes ist auf ortseigenen Flächen vorgesehen, dagegen befindet sich die für die forstwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme benötigte Fläche im Besitz des Forstamtes Kusel.

Die forstwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme wird durch die Rodung des im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes befindlichen Waldes nötig. Daher hat das Forstamt Kusel im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung geprüft und der Gemeinde Lohnweiler hierüber eine Umwandlungserklärung gem. § 14 Abs. 5 LWaldG erteilt. Gemäß Abstimmungsgespräch vom 23.01.2006 im Haus der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken zwischen Ortsgemeinde und Forstamt Kusel verzichtet das Forstamt Kusel auf die gesonderte Einholung einer Genehmigung zur Umwandlung gem. § 14 Abs. 1 LWaldG. Eine gesonderte Genehmigung zur Erstaufforstung bedarf es gem. § 14 Abs. 1 LWaldG nicht, da die Fläche zur Erstaufforstung auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes rechtsverbindlich festgesetzt wird.

In Absprache zwischen der Gemeinde Lohnweiler, dem Forstamt Kusel sowie der Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde wurde jedoch vereinbart, dass sich die Gemeinde Lohnweiler gegenüber dem Forstamt Kusel verpflichtet, die Aufforstung zeitnah zur Rodung durch das Forstamt Kusel umsetzen zu lassen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Aussagen bzgl. der forstwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahme sind bei der Aufforstung zu beachten. Die Gemeinde Lohnweiler verpflichtet sich des Weiteren gegenüber der Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde, zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der vorgesehenen forstwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahme; Umsetzungsträger ist das Forstamt Kusel.

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen (Teilbereich 1) sowie den externen landespflegerischen und forstwirtschaftlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft abschließend ausgeglichen sind.

1.12 Zuordnung von Eingriffen und Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den jeweiligen Kompensationsflächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

Entsprechend des Anteils an den Eingriffen werden die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen wie folgt anteilig „privat“ und „öffentlich“ zugeordnet.

| | Maßnahmen gem. Fachbeitrag Naturschutz | anteilige Zuordnung der Maßnahmen (qm %) | | | |
|---------------|---|--|-------|-----------|-------|
| | | „öffentlich“ | | „privat“ | |
| Teilbereich 1 | A1, A2, A3, A4 | 5.783 qm | 28,1% | 14.797 qm | 71,9% |
| Teilbereich 2 | E1, E2 | 2.051 qm | 28,1% | 5.249 qm | 71,9% |
| Teilbereich 3 | forstwirtschaftlicher Ausgleich | 843 qm | 28,1% | 2.157 qm | 71,9% |

1.13 Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

Wasserrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 2 des Landeswassergesetzes (LWG) ist das auf den bebauten und befestigten Flächen anfallende Regenwasser zu bewirtschaften.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß der Untersuchungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie auf Grund der Bodenbeschaffenheit auf den Grundstücken jedoch nicht möglich. Es wird daher bestimmt, dass das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich dem Dachflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten ist.

Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) zu schaffen. Das hierzu erforderliche Rückhaltebauwerk ist in Form einer Regenwasserzisterne auszubilden. Von den Baugrundstücken ist ein Notüberlauf aus den Zisternen an die öffentlichen Oberflächenentwässerungseinrichtungen vorzusehen.

1.14 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Bahnanlagen

Bei den Grundstücken 2070/23 und 103 handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage für die Bahnstrecke 3302 Kaiserslautern Hbf - Lauterecken/Grumbach. Daher wurde eine Kennzeichnung dieser Flächen nachrichtlich als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, da sie auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften, entsprechend den jeweiligen Fachplanungsgesetzen, dort bereits festgelegt worden sind.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan ist, gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Ausgestaltung der Baukörper ist durch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Festsetzungen werden dabei nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von besonderem Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes sind. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Insbesondere eine grell und disharmonisch wirkende Vielfalt vieler unterschiedlicher Formen und Materialien soll verhindert werden.

Ebenfalls in positiver Weise auf das Erscheinungsbild des Gebietes Einfluss zu nehmen ist Ziel der getroffenen Festsetzungen im Bereich der Einfriedungen, so soll insbesondere ein „Einmauern“ und „Abschotten“ verhindert werden und eine Anpassung an benachbarte Bereiche erfolgen.

2.2 Werbeanlagen

Um das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes nicht zu beeinträchtigen, soll die Art und Größe der zulässigen Werbeanlagen begrenzt werden. Die getroffenen Festsetzungen sollen die Werbefreiheit nicht übermäßig einschränken, sondern Werbeanlagen lediglich auf ein gestalterisch verträgliches Maß reduzieren und die Architektur der Gebäude und deren Gestaltwirkung nicht beeinträchtigen.

2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die getroffenen Festsetzungen zielen insbesondere darauf ab, einen ausreichenden Frei- und Grünflächenanteil auf den Grundstücken zu sichern, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und ein insgesamt positives Gesamtbild des Plangebietes zu erzielen.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Im Zuge des bisherigen Planverfahrens wurden sowohl seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange, wie auch von den an der Planung beteiligten Fachgutachtern Empfehlungen und Hinweise gegeben, die jedoch auf Grund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten.

Da diese Hinweise vielfach zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, sind sie als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Verfahrensgebiet der „Vereinfachten Flurbereinigung Lohnweiler“. In Abstimmung mit dem Dienstleistungszentrum Westpfalz, Kaiserslautern, welches das Flurbereinigungsverfahren durchführt, soll die Baulandumlegung erfolgen. Die in der Planzeichnung vorgesehenen Grundstücksgrenzen sollen dabei als Anhalt für die Neuparzellierung dienen. Für den Fall des Scheiterns der Grundstücksverhandlungen bzw. einer deutlichen Verzögerung des Flurbereinigungsverfahrens kommt daneben auch eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB in Frage.

Die für den Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Wasserwirtschaft nötigen Grundstücke dagegen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Lohnweiler bzw. des Forstamtes Kusel.

ABWÄGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 21.09. bis 24.10.2005 gingen keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein.

Über die im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 10.03.2006 beraten und beschlossen.

Hieraus resultierende maßgebliche Änderungen vor der Offenlage können der Niederschrift vom 27.03.2006 über die Sitzung des Ortsgemeinderates Lohnweiler vom 10.03.2006, öffentlicher Teil, TOP 2.) Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Lehmenkaut“ a.) Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange entnommen werden. Die Niederschrift kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

Daneben wurden diverse redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Lehmenkaut“ vom 26.05. bis 26.06.2006 gingen, bis auf eine Anregung der Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde, weder aus der Bevölkerung, noch von den Trägern öffentlicher Belange und/oder den benachbarten Gemeinden Anregungen zu dem Planentwurf ein.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates am 27.06.2006 wurde beschlossen, der Anregung der Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde, zu folgen und den Textteil des Bebauungsplanes „Lehmenkaut“ im Abschnitt „Empfehlungen und Hinweise“ wie gewünscht zu ergänzen.

Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB a.F. wurde im vorliegenden Fall abgesehen, da die beschlossene Ergänzung lediglich die Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter betrifft und damit keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich klarstellende Bedeutung hat.

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB a.F. maßgeblicher Zeitpunkt für den Abwägungsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB a.F. ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Das bedeutet, dass sämtliche im gesamten Planaufstellungsverfahren ermittelten öffentlichen und privaten Belange zu diesem Zeitpunkt untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen sind.

Zusammenfassend stellte daher der Ortsgemeinderat fest, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Lehmenkaut“, aufgestellt vom ARCADIS Consult GmbH (Kaiserslautern) in Zusammenarbeit mit Bachtler • Böhme + Partner(Kaiserslautern), in der Planfassung „April 2006“ mit der vorstehend beschlossenen Ergänzung der Hinweise und Empfehlungen die aktuelle Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander widerspiegelt und dementsprechend als Satzung beschlossen werden kann.

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Der Fachbeitrag Naturschutz bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eingesehen werden.

Lohnweiler, den 28. Juni 2006

Für die Ortsgemeinde Lohnweiler:

Müller, Ortsbürgermeisterin

